



ZABERFELD-MICHELBACH LANDKREIS HEILBRONN

**ORTSABRUNDUNGSSATZUNG
KLEINGARTACHER STRASSE
gem. § 34(4)3 BauGB**

Für den Entwurf und die Bearbeitung sowie die Übereinstimmung der Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster (Stand März 1993).

MOSER
Ingenieurbüro für Vermessung
und Bauleitplanung
7100 Heilbronn, Paulinenstr. 23
Tel. 07131 / 10061 Fax 164672

16.04.1993/09.04.1993
19.04.93/30.09.93
geändert

Als Satzung beschlossen gem. § 34(4)3 BauGB

am 07. Dez. 1993

Satzung angezeigt dem Landratsamt Heilbronn gem. § 4(3) GO

am 16. Dez. 1993

Satzung öffentlich bekannt gemacht gem. § 4(3) GO

am 04. Feb. 1994

in Kraft getreten gem. § 4(3)GO

am 04. Feb. 1994

z.B. Zaberfeld, den 04. Feb. 1994

Kau
Bürgermeister

TEXTTEIL

A. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung (BGBl. I S. 132)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770, berichtigt 1984 S. 599), zuletzt geändert am 17.12.1990 (GBl. S. 426)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) von 1983 (GBl. S. 426)

B. AUFHEBUNGEN

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Ortsabrundungssatzung bisher bestehenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

C. FESTSETZUNGEN FÜR DEN SÜDLICHEN PLANBEREICH

In Ergänzung der Planzeichnung samt Zeichenerklärung wird festgesetzt:

C.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. GEBÄUDEHÖHEN (§ 16 und § 18 BauNVO)
 - 1.1 TRAUFHÖHEN
Von der im Mittel gemessenen festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Wand mit Dachhaut: max. 6,5 m.
 - 1.2 FIRSHÖHEN
Vom Erdgeschoßfußboden bis zum First: max. 10,5 m.
2. ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22(4) BauNVO)
Wie offene Bauweise, zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens 15 m Länge.
3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO)
Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen i.S. § 14(1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNG (§ 9(1)20 BauGB)
Parkplätze, separat geführte Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten und -vorflächen dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden, z.B. mit Rasengittersteinen, Pflastersteinen, kleinformigen Pflasterungen mit wasserdurchlässigen Fugen, wassergebundenen Decken oder ähnlichem.
5. ANPFLANZUNGEN (§ 9(1)25a BauGB)
 - 5.1 Einzelbäume:
Im Sinne der Planzeichnung sind hochwachsende, heimische, standortgemäße Laubbäume zu pflanzen.
 - 5.2 Flächige Anpflanzungen:
Die flächige Anpflanzung 1 ist im Sinne von Streuobstwiesen mit hochwachsenden, heimischen, standortgemäßen Obstbäumen zu bepflanzen.

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9(2) BauGB)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhen dürfen max. 0,2 m höher liegen als das vorhandene Gelände am höchsten Punkt der überbauten Fläche.

C.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 73 LBO) -

1. DÄCHER (§ 73(1)1 LBO)
 - 1.1 Dachdeckung:
Für die Deckung der Satteldächer sind nur Tonziegel oder ziegelähnliche Formate aus anderen Materialien mit ziegelroten bis rotbraunen, nicht glänzenden Farbtönen zulässig.
 - 1.2 Dachgauben:
Die einzelne Dachgaubenlänge darf max. 1/4 der Traufhöhe, max. jedoch nur 2,5 m betragen, die Summe der Dachgaubenlängen je Traufseite darf max. 1/2 der Traufhöhe betragen.
Dachgauben müssen vom Ortgang min. um das 1 1/2-fache Maß der Fensterhöhe, min. jedoch um 1,5 m, abgerückt sein.
Der obere Anschluß der Dachfläche einer Dachgaube an das Hauptdach muß min. 1,0 m (vertikal gemessen) unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.
2. FASSADEN (§ 73(1)1 LBO)
 - 2.1 Zulässig sind verputzte Fassaden mit gedeckter Farbgebung.
 - 2.2 Fassaden sind spätestens alle 7 m durch Erker oder Wandversprünge von min. 0,5 m Tiefe zu gliedern.
3. ANTENNEN (§ 73(1)3 LBO)
Außenantennen sind unzulässig, soweit der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung möglich ist.
Ausgenommen davon sind Parabol-Schüsselantennen, wenn sie zu ihrer Umgebung farblich keinen Kontrast bilden.
Wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne / Verkabelung nicht möglich ist, ist je Einzel- oder Doppelhaus nur eine Außenantennenanlage zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHT (§ 9 BauGB)

H	Maximale Gebäudehöhe (siehe Textteil C.1.1.1)	§ 16 und § 18 BauNVO
a	Abweichende Bauweise (siehe Textteil C.1.2)	§ 22(4) BauNVO
— x — x — x	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	§ 16(5) BauNVO
— — — — —	Baugrenze	§ 23(3) BauNVO
↔	Stellung der baulichen Anlagen: Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude	§ 9(1)2 BauGB
■	Verkehrsfläche	§ 9(1)11 BauGB
●	Anpflanzung Einzelbaum (siehe Textteil C.1.5.1)	§ 9(1)25a BauGB
□	Flächige Anpflanzungen FA 1 und FA 2 (siehe Textteil C.1.5.2)	§ 9(1)25a BauGB
□	Flächen mit Erhaltung von Anpflanzungen	§ 9(1)25b BauGB
— — — — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung	§ 9(7) BauGB

BAUORDNUNGSRECHT (§ 73(1)1 LBO)

SI	Satteldach
DN	Dachneigung
↔	Dominierende Firstrichtung der Hauptgebäude